

Mika Leivo

ASUNTO-OSAKESIJOITTAMISEN VEROTUS - SUORA VAI
VÄLILLINEN OMISTUS YHTIÖN KAUTTA

Liiketalouden koulutusohjelma
Yritysjuridiikan suuntautumisvaihtoehto

2013

ASUNTO-OSAKESIJOITTAMISEN VEROTUS – SUORA VAI VÄLILLINEN OMISTUS YHTIÖN KAUTTA

Leivo, Mika
Satakunnan ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma
Toukokuu 2013
Ohjaaja: Lehtonen, Suvi
Sivumäärä: 30

Asiasanat: osakeyhtiö, verotus, sijoittaminen, apporti

Tässä työssä käsitellään asunto-osakesijoittamisen verotusta omistettaessa omaisuus suoraan ja osakeyhtiön kautta. Työn tarkoitus on antaa selkeä kuvaus siitä, miten verotus muodostuu omaisuuden omistuksessa suoraan ja yhtiön kautta sekä onko tämän perusteella kannattavaa muodostaa omistussuhde omaisuuteen yhtiön kautta.

Opinnäytetyöstä on hyötyä henkilöille, jotka eivät ole opiskelleet tai työskennelleet verotuksen ja sijoittamisen parissa intensiivisesti sekä henkilöille, jotka harkitsevat sijoittamista asunto-osakkeisiin. Opinnäytetyö käsittää perustiedot aina osakeyhtiöstä ja sen verotuksesta, osakeyhtiön pääoman muodostamisesta ja pääomatuloverosta. Työn sisältöä voidaan hyödyntää haettaessa lisätietoa verotuksesta ja sijoittamisesta.

Alussa käsitellään verotusta omistettaessa omaisuus suoraan, jonka jälkeen siirrytään käsittelemään yhtiön kautta omistettavan omaisuuden verotusta ja tämän jälkeen näiden kahden vertailua. Loppupuolella käydään läpi omaisuuden siirtämistä yhtiöön ja yhtiöittämisestä aiheutuvia kuluja. Lyhyesti esitellään myös osakeyhtiön perustamista.

Opinnäytetyön tarkastelualueeksi on rajattu nimenomaan verotuksen näkökulma eli tarkempia laskelmia asuntojen arvostamisesta kirjanpitoon ei käsitellä. Verotus vaikuttaa asunto-osakesijoittamisen kannattavuuteen. Tämä on tärkeä elementti, kun ajatellaan sijoittamisen aloittamista.

TAXATION OF INVESTMENTS IN SHARES HOUSING COMPANY – DIRECT OWNERSHIP AND OWNERSHIP THROUGH A COMPANY

Leivo, Mika

Satakunta University of Applied Sciences

Business Administration

May 2013

Supervisor: Lehtonen, Suvi

Number of pages: 30

Keywords: limited company, taxation, investment, capital contribution

Purpose of the thesis is to give clear description how taxation is formed when assets are owned either directly or through a company and which case provides a greater benefit for the investor.

This thesis can benefit those who do not have extensive knowledge on the field of taxation and are planning to start investing in apartments. Thesis covers how to create a joint-stock company, its equity and taxation.

The first part of the thesis covers taxation when the assets are owned directly. Second part covers taxation when ownership is maintained through a joint-stock company. Next part of the thesis compares these two ways of owning assets. Later parts of the thesis go through moving assets from direct ownership to the company's ownership and costs involved in this transfer. A brief introduction to how a joint-stock company is formed is also given.

This thesis is purposefully limited to view only the perspective of taxation, accounting aspects are handled in this thesis. This is a vital element when one considers starting investing in apartments.

.

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	5
2	TUTKIMUSONGELMA JA –MENETELMÄ.....	6
3	YHTIÖITTÄMISESTÄ JA PERUSTAMISESTA AIHEUTUVAT KUSTANNUKSET	8
3.1	Perustaminen / apportti	8
3.2	Kirjanpito	9
4	YHTIÖN PERUSTAMINEN	11
4.1	Osakeyhtiön (Oy) perustaminen	11
4.1.1	Hallinto.....	12
4.1.2	Vastuu	12
4.2	Asunto-osakeyhtiön (As.Oy) perustaminen.....	13
5	VEROTUS OMISTETTAESSA OMAISUUS SUORAAN.....	14
5.1	Pääomatulojakauma	15
5.2	Pääomatuloverotus	16
5.3	Pääomatuloista tehtävät vähennykset	17
5.4	Pääomatulolajin tappio ja alijäämähyvitys	18
6	VEROTUS OMISTETTAESSA OMAISUUS YHTIÖN KAUTTA	19
6.1	Osakeyhtiön verotus	20
6.2	Osingonjako	20
6.3	Tulo ja verotus	22
7	VERTAILU	23
8	OMAISUUDEN SIIRTÄMINEN YHTIÖÖN JA SEN VEROSEURAAMUKSET.....	25
9	JOHTOPÄÄTÖKSET	27
	LÄHTEET	30

1 JOHDANTO

Opinnäytetyön lähtöajatuksena on tutkia sijoitusasunnoista saatavien vuokratulojen verotusta. Tarkoitus on selvittää veroseuraamuksia omistettaessa asunto-osakkeita suoraan ja yhtiön kautta sekä vertailla näitä keskenään. Primääriajatuksena on siis selvittää sijoitusyhtiön perustamisen kannattavuus verotuksen näkökulmasta. Tavoitteena on saada vuokralla olevien asuntojen tuotto mahdollisimman suureksi. Tarkoituksena on sijoittaa asunto-osakkeet yhtiöön apportiona ja tutkia, miten ylimääräiset vero- sekä muut taloudelliset seuraamukset vaikuttavat perustettavan yhtiön kannattavuuteen sijoittamisen näkökulmasta. Sijoittamiseen liittyviä perusajatuksia, kuten tuotto-odotusta ja –aikaa ei opinnäytetyössä oteta huomioon. Tällöin työn ulkopuolelle jäävät asuntojen toteutuneiden hankintahintojen tarkastelu.

Tarkastelun kohteena opinnäytetyössä on myös sijoitusyhtiön perustaminen osakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö muotoon, mikäli sijoitusasuntojen omistaminen tarkastelussa muodostuu yhtiön kautta kannattavammaksi. Perustamisen yhteydessä tulee ottaa myös huomioon yhtiön perustamisesta syntyvät kustannukset, kuten osakepääoman perustaminen, kirjanpito ja hallinto, joten käsittelen myös näitä asioita.

Luvussa 2 käsittelen tutkimusongelmaa ja –menetelmiä aiheen tarkasteluun, jonka jälkeen siirryn käsittelemään yhtiöittämisestä ja yhtiön perustamisesta aiheutuvia kustannuksia. Luvussa 4 käyn läpi osakeyhtiön perustamista lyhyesti läpi. Luvusta 5 eteenpäin tulen kuvaamaan, miten verotus toteutuu nykyisessä muodossaan eli omistettaessa omaisuus asunnot suoraan ja yhtiön kautta. Luvussa 7 vertailen näitä kahta toisiinsa. Viimeisenä asialukuna käsittelen omaisuuden siirtämistä yhtiöön ja sen veroseuraamuksia, jotka tulee ottaa huomioon edullisuusvertailussa. Lopuksi kokoan asioita yhteen Johtopäätökset –luvussa.

Ajatus aiheen valintaan on syntynyt jo noin kymmenen vuotta sitten, jolloin sain ensimmäisen ajatuksen sijoitusasuntojen hankinnasta ja sitä kautta saatavasta tulosta. Ensimmäiset askeleet tämän ajatuksen konkretisoitumiseksi tapahtuivat vuonna 2010, jolloin ostin ensimmäisen asuntoni. Kaksi vuotta tämän jälkeen asuntoja on jo

kolme ja tavoitteena on lisätä näiden lukumäärää kymmeneen seuraavan kymmenen vuoden aikana. Suuresta asuntomäärästä ja näistä syntyvistä mittavista vuokratuloista johtuen voitaneen ajatella yhtiön olevan verotuksen näkökulmasta edullisin. Opinnäytetyössä tuon esille nykyisten asuntojen reaalituotot ja kannattavuusajattelun rationalistamiseksi otan laskelmiin mukaan myös useamman vuokra-asunnon tuottoajattelun.

Kiinnostus vuokralle tarjottavien sijoitusasuntojen hankintaan pohjautuu ajatukseen tarjota laadukasta, mutta kohtuuhintaista asumista sellaisille henkilöille, joilla ei elämäntilanteesta johtuen olisi varaa. Tämän tyyppiselle segmentille osuvat esimerkiksi opiskelijat, jotka pääosin elävät opinto- ja asumistuen varassa. Jokainen opiskelijana ollut tietää, kuinka vaikeaa tai lähes mahdotonta on löytää edullinen, mutta kiva ja toimiva asunto palvelujen läheisyydestä. Haluan tarjota tämän mahdollisuuden heille, jotka opiskelevat omassa kotikaupungissani Huittisissa, koska olisin itsekkin aikoinaan toivonut oman vuokrasunnon etsimisen olevan helpompaa ja asumisen laadukkaampaa.

Opinnäytetyön onnistuminen ei ole koskaan yksin kirjoittajasta kiinni, vaan haluan kiittää perheeni tukea ajatukseni toteuttamisessa sekä puolisoani tukemisesta prosessien eri vaiheissa. Myös ohjaajalleni kuuluu eritoten suuri kiitos opastuksesta ja tiedon jakamisesta sekä mielenkiinnosta aihealueettani kohtaan.

2 TUTKIMUSONGELMA JA –MENETELMÄ

Opinnäytetyöni ajatuksena on tutkia asunto-osakesijoittamisen verotusta kannattavuuden näkökulmasta eli onko omaisuuden omistaminen edullisempaa henkilökohtaisesti vai yhtiön kautta. Työn lopputuloksena on tarkoitus saada selville, miten ja milloin asunto-osakesijoittamisen kannattavuuden raja on edullisimmillaan yhtiön kautta ja toisaalta hahmottaa tällaisen yhtiön perustamista. Työssä huomioidaan myös se verotuksellinen näkökulma, että asunto-osakkeiden siirtäminen apporttina yhtiöön realisoi verotuksessa niiden mahdollisen arvonnousun ja lisäksi

yhtiön tulee maksaa 1,6 %:n varainsiirtovero, joka muuttuu vuoden 2013 maaliskuussa.

Tämän opinnäytetyön avulla pyritään saamaan vastauksia seuraaviin kysymyksiin:

- Miten vuokratuloja verotetaan omistettaessa omaisuus suoraan ja yhtiön kautta?
- Kannattaako yhtiön perustaminen?
- Miten omaisuuden siirto yhtiölle tapahtuu perustamisvaiheessa?
- Mitä pitää tietää verotuksesta ja veroseuraamuksista?
- Miten perustetaan yhtiö?

Opinnäytetyöni on tyypillinen juridiikan alan työ, jossa käsitellään oikeustaloustieteellistä aihetta. Lainopin metodit ovat varsin lähellä laadullisia (kvalitatiivisia) menetelmiä, joita käytetään tyypillisesti silloin, kun tutkimuksen perusaineiston muodostava havaintojoukko on suppea. (Husa, Mutanen & Pohjolainen 2008, 24-25). Tästä syystä menetelmänä on ehdottomasti kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimus. Taustatietoja yhdistellään ja kirjallisuuteen tehdään vertailuja lähinnä sijoittajan näkökulmasta.

Pääasiallinen aineisto on osakeyhtiön toimintaan liittyvä kirjallisuus ja lainsäädäntö. Toisaalta tarkastellaan verotukseen liittyvää lainsäädäntöä sijoittajan näkökulmasta. Yhtiön tulot muodostuvat vuokratuloista ja sijoitetusta rahasta, joten yhtiön kannattavuutta tarkastellaan tulojen ja syntyvien menojen näkökulmasta. Karkeasti ajatellen yhtiön tuloslaskelma on varsin yksinkertainen. Käytettävä aineisto muodostuu osakeyhtiölaista, elinkeinoverolaista, yritysten vero-oppaasta ja pääomatuloverotukseen sekä kannattavuuslaskentaan liittyvästä kirjallisuudesta.

3 YHTIÖITTÄMISESTÄ JA PERUSTAMISESTA AIHEUTUVAT KUSTANNUKSET

Käsittelen tässä luvussa tarkemmin yhtiön perustamisesta ja kirjanpitovelvollisuudesta syntyviä kustannuksia ja tarkastelen yhtiön varsinaista perustamista tarkemmin luvussa 4.

3.1 Perustaminen / apportti

Osake voidaan maksaa rahassa tai rahan sijaan kokonaan tai osittain muulla omaisuudella (apportti). Rahassa maksettava merkintähinta suoritetaan yhtiön nimiin avattavalle pankkitilille. Jos osake maksetaan apporttiomaisuudella, on tästä määrättävä perustamissopimuksessa. Samalla on yksilöitävä kyseinen apporttiomaisuus, sillä suoritettava maksu sekä selvitetävä omaisuuden arvostamiseen vaikuttavat seikat ja omaisuuden arvostamisessa noudatettavat menetelmät. Apporttiomaisuudella on luovutushetkellä oltava vähintään maksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle. (Yrittäjien www-sivut 2012)

Olettamasääntö on, että osakkeen merkintähinta merkitään osakepääomaan, jollei sitä ole perustamissopimuksessa tai yhtiöjärjestyksessä määrätty merkittäväksi osittain sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Vähimmäisosakepääoma (2 500 euroa) on kuitenkin aina merkittävä osakepääomaan. (Yrittäjien www-sivut 2012)

Vaihtoehtoiset tavat lähestyä osakeyhtiön perustamista ovat siis osakepääoman sijoittaminen rahassa tai muuna omaisuutena. Yhtiön voi perustaa miniosakepääoman mukaan. Tällöin yhtiön tulisi hankkia asunnot nimiinsä ostamalla. Yhtiön tulisi ottaa lainaa joko pankista tai omistajalta.

Apporttiomaisuudella muodostettu osakepääoma aiheuttaa mahdollisia veroseuraamuksia osakkeenomistajille asuntojen arvostamisessa. Mikäli asuntojen hankintahinta on suhteessa niiden käypää arvoa nähden pienempi, tulee tästä luovutusvoitosta maksaa pääomatuloveroa. Yhtiö saa tässä tapauksessa asunnot

käyttöön ja voi aloittaa toiminnan ilman velanottoa, mutta omakohtainen tappio veroseuraamusten muodossa ei palvele sijoitustoiminnan tarkoitusta.

3.2 Kirjanpito

Osakeyhtiö on aina kirjanpitovelvollinen toiminnan luonteesta riippumatta. Kirjanpidon päätehtäviä ovat toiminnan tuloksen laskeminen, yrityksen ja sen omistajien rahavirtojen erillään pitäminen sekä tiedonanto yrityksen tilasta. (Veron www-sivut 2012)

Yritysten verotus perustuu luotettavaan kirjanpitoon. Arvonlisäveroa maksetaan myyntitulojen perusteella ja tuloveroa kirjanpidon osoittamasta tuloksesta. Koska kirjanpidon ja verotuksen säädökset poikkeavat toisistaan, verotusta ei voida toimittaa suoraan kirjanpidon pohjalta, vaan kirjanpidon osoittamaan tulokseen on tehtävä verolainsäädännön edellyttämät oikaisut. (Veron www-sivut 2012)

Kirjanpito kuvaa yrityksen rahaliikennettä rekisteröimällä yrityksen rahan käytön ja rahan lähteet. Osakeyhtiön on pidettävä kahdenkertaista kirjanpitoa. Kahdenkertaisessa eli suoriteperusteisessa kirjanpidossa jokainen liiketapahtuma kirjataan aina kahdelle tilille, toisen tilin debet -puolelle ja toisen kredit -puolelle. Periaatteena on, että kirjauksen debet -puoli yhteensä on yhtä suuri kuin kirjauksen kredit -puoli. Kirjanpidon perusteella osakeyhtiö laatii tilikauden tuloslaskelman ja taseen liitetietoineen ja tase-erittelyineen. (Veron www-sivut 2012)

Kirjausten perusteena olevien tositteiden tulee olla päivättyjä ja numeroituja ja liiketapahtumat on kirjattava aikajärjestyksessä. Käteismaksut tulee kirjata päivittäin. Muut kirjaukset saa tehdä kuukausittain tai muulla vastaavalla jaksotuksella viimeistään neljän kuukauden kuluessa kalenterikuukauden tai jakson päättymisestä. Kirjanpitomerkinnät on tehtävä selvästi ja pysyvästi. Niitä ei saa poistaa eikä tehdä epäselväksi. Tilinpäätös on laadittava neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. (Veron www-sivut 2012)

Kirjanpitokirjat (esimerkiksi tasekirja, tase-erittelyt ja pääkirjat) sekä käyttöaikaa koskevin merkinnöin varustettu tililuettelo on säilytettävä vähintään 10 vuotta

tilikauden päättymisestä. Tilikauden tositteet sekä muu mahdollinen liiketapahtumia varmentava kirjanpitoaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta lukien, jonka aikana tilikausi on päättynyt. (Veron www-sivut 2012)

Pienillä yhtiöillä ja osuuskunnilla ei ole lakisääteistä tilintarkastusvelvollisuutta. Tilintarkastusta ei tarvitse suorittaa, jos yhtiö täyttää tilintarkastuslaissa annetut pienyhtiön rajat. Tilintarkastus on sen sijaan suoritettava, jos pienyhtiön rajat ylittyvät tai jos yhtiöjärjestyksessä edellytetään yhden tai useamman tilintarkastajan valintaa. Osakeyhtiön perustamisasiakirjoissa ei tarvitse määrätä tilintarkastajista. (Veron www-sivut 2012)

Pienet osakeyhtiöt voivat päättää olla valitsematta tilintarkastajaa, jos yhteisösäännöt eivät edellytä tilintarkastajan valintaa. Päätöksen voi tehdä, jos sekä päättyneellä että sitä välittömästi edeltäneellä tilikautena enintään yksi seuraavista edellytyksistä on täytynyt:

- taseen loppusumma ylittää 100 000 euroa
- liikevaihto tai sitä vastaava tuotto ylittää 200 000 euroa
- palveluksessa on keskimäärin yli kolme henkilöä.

Asunto-osakeyhtiölain mukaisissa yhtiöissä edellytetään lisäksi, että huoneistoja on alle 30.

(Patentti- ja rekisterihallituksen www-sivut 2012)

Kirjanpidon pakollisuudesta johtuen on otettava myös huomioon tästä syntyvät kustannukset. Riittävän tilinpäätöksen tekeminen on hyvä jättää ammattilaisen tehtäväksi, jotta mahdollisilta epäselvyyksiltä ja seuraamuksilta välttyttäisiin. Uskoaksen omat valmiudet eivät riitä kattavan tilinpäätöksen laatimiseen, vaikka varsinaista tilintarkastajaa ei tässä yhteydessä tarvittaisi. Tilitoimiston käyttäminen lisää kustannuksia tapahtumien määrästä riippuen, mutta tällaiseen saa varmasti kulumaan vuodessa useamman sata euroa. Arvonlisäverovelvollisuutta ei tämäntyyppisessä toiminnassa aiheudu, koska vuokraustoimintaa harjoitetaan arvonlisäverovelvottomien yksityishenkilöiden kanssa.

Muita varsinaisia ja selkeästi mitattavia kustannuksia ei osakeyhtiön perustamisesta synny, sillä hallinnon eli yhtiö- ja hallituksen kokousten järjestäminen päätöksentekoa varten on lähinnä ajallinen menetys.

4 YHTIÖN PERUSTAMINEN

Tarkastelen tässä luvussa osakeyhtiö –muotoisen yrityksen perustamista eli henkilöyhtiöitä (toiminimi, kommandiittiyhtiö, avoin yhtiö, osuuskunta) en käsittele. Tuon esille sekä osakeyhtiön (Oy) että asunto-osakeyhtiön (As.Oy) tärkeimpiä määritelmiä.

4.1 Osakeyhtiön (Oy) perustaminen

Osakeyhtiö on Suomessa suosioltaan yleisin yritysmuoto. Osakeyhtiön omistus ja hallinto perustuvat perustamisvaiheessa merkittyihin osakkeisiin, jotka määrittelevät omistususuuden suuruuden. Yksi tai useampi fyysinen tai juridinen henkilö voi perustaa osakeyhtiön ja sijoittaa siihen pääomaa (rahaa tai muuta omaisuutta), jonka arvon mukaisessa suhteessa he saavat vastikkeeksi yhtiön osakkeita. Yksityisen osakeyhtiön vähimmäisosakepääoma on 2 500 euroa ja osakkeita on oltava vähintään yksi. Koko osakepääoma on maksettava ennen yhtiön ilmoittamista rekisteriin. (Airaksinen, Pulkkinen & Rasinaho 2010a, 19-21)

Yhtiömuotona osakeyhtiö edellyttää laajempaa perehtymistä lainsäädäntöön ja on hallinnollisesti raskaampi kuin muut yritysmuodot. Niin sanottu yhdenmiehenyhtiö on käyttökelpoinen pienyrityksille, mutta verotusnäkökohdat on otettava tarkasti huomioon. (Airaksinen ym. 2010a, 3-5)

4.1.1 Hallinto

Osakeyhtiölle on ominaista, että osakkaiden osallistuminen toimintaan on välillistä. Yhtiön käytännön toimintaa johtaa osakkaiden valitsema hallitus, jonka jäsenien ei tarvitse olla yhtiön osakkaita. Osakkaat osallistuvat yhtiön päätöksentekoon yhtiökokouksessa käyttämällä puhe- ja äänivaltaa, jotka kuuluvat osakkaan hallinnoimisoikeuksiin yhtiössä. Osakkaan äänioikeus riippuu hänen omistamiensa osakkeiden määrästä. (Airaksinen ym. 2010a, 229-231)

Osakeyhtiön hallinto on pitkälti määritelty osakeyhtiölaissa, mikä edellyttää tiettyjen muotomääräysten huomioimista yrityksen toiminnassa. Osakeyhtiön keskeisimmät toimielimet ovat yhtiökokous, hallitus ja toimitusjohtaja. Lain mukaan toimitusjohtaja ei kuitenkaan ole pakollinen. (Airaksinen ym. 2010a, 229-231)

Osakeyhtiössä voi olla myös hallintoneuvosto, mutta yleensä sen perustaminen ei ole tarkoituksenmukaista. Osakeyhtiölaissa on lueteltu asiat, joista kukin toimielin voi päättää:

- 1) Yhtiökokous: osakkeenomistajat kokoontuvat, ylin päätösvalta
- 2) Hallitus: yhtiökokouksen valitsema, vastaa yhtiön hallinnosta ja kirjanpidosta sekä muun toiminnan järjestämisestä, yleistöimivalta yhtiön asioissa
- 3) Toimitusjohtaja: hallituksen valitsema, vastaa yhtiön juoksevasta hallinnosta

(Airaksinen ym. 2010a, 232-235)

4.1.2 Vastuu

Osakkeenomistaja ei ole varsinaisesti vastuussa yhtiön taloudellisista sitoumuksista, vaan vastuu rajoittuu yhtiöön sijoitetun osakepääoman määrään. Käytännössä yritystoiminnan alkuvaiheessa yrittäjäosakas joutuu usein henkilökohtaisesti takaamaan yhtiön velkoja omalla nimellään tai antamaan yksityistä henkilökohtaista omaisuuttaan yhtiön velkojen vakuudeksi. Tällöin sitoumuksen antaneen osakkaan

vastuu ei rajoitu sijoitettuun osakepääomaan, vaan vastuuta laajentavat annetut pantit, kiinnitykset ja takaussitoumukset ehtojensa mukaisesti. (Airaksinen ym. 2010a, 5-8)

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat vahingosta, jonka ovat toiminnallaan tahallaan tai tuottamuksesta aiheuttaneet yhtiölle. He vastaavat myös osakkaille ja ulkopuolisille syntyneestä vahingosta, mikäli sen on aiheuttanut osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen vastainen toiminta. Jos vahinko on aiheutettu rikkomalla osakeyhtiölain yksityiskohtaista säännöstä tai yhtiöjärjestystä taikka yhtiön lähipiiriin kuuluvan eduksi tehdyllä toimella, hallituksen jäsen tai toimitusjohtaja on korvausvelvollinen, ellei hän kykene osoittamaan toimineensa huolellisesti. (Airaksinen ym. 2010a, 9-15)

Osakkeenomistajat voivat saada yhtiöstä

- 1) osinkotuloja ja
- 2) palkkatuloja työpanoksesta riippuen.

Osakkailla on oikeus osuuteen yhtiön tuottamasta voitosta osinkojen muodossa. Mikäli yhtiö puretaan, yhtiön varat jaetaan osakkaille. Oikeus osinkoon ja jako-osuuteen kuuluvat osakkaan varallisuuspitoisiin oikeuksiin. Myös ne riippuvat osakkaan omistamien osakkeiden määrästä. (Airaksinen, Pulkkinen & Rasinaho 2010b, 11-20)

4.2 Asunto-osakeyhtiön (As.Oy) perustaminen

Asunto-osakeyhtiön määritelmä on laissa ennallaan: asunto-osakeyhtiö on yhtiö, jossa osakkeilla hallitaan huoneistoja ja jossa yli puolet pinta-alasta on asuinkäytössä. Nykyinen asunto-osakeyhtiölaki tuli voimaan 1.7.2010 ja merkittävimpiä uudistuksia ovat muun muassa korjaus- ja kunnossapitovastuusiin sekä taloyhtiön hallintoon liittyvät asiat. (Furuhjelm, Kanerva, Kinnunen & Kuhanen 2011, 10)

Asunto-osakeyhtiölain asunto-osakeyhtiön perustamista koskevat säännökset perustuvat siihen, että kaikki yhtiön osakkeenomistajat ovat tiedossa yhtiön perustamishetkellä ja tästä syystä kaikki perustamistoimet tehdään yhdessä vaiheessa (simultaaniperustaminen). Uuden lain lähtökohtana on, että kaikki osakkeenomistajat tiedetään perustamishetkellä. (Furuhjelm ym. 2011, 53)

Osakkeenomistajat tekevät yhtiön perustamisesta kirjallisen perustamissopimuksen ja yhtiön johto valitaan heti perustamisopimuksen allekirjoituksella. Koska jatkossa ei pidetä varsinaista perustamiskokousta, edellytetään kaikkien osakkeenomistajien oelman perustamisesta yksimielisiä. Perustajana voi olla myös yksi osakkeenomistaja. (Furuhjelm ym. 2011, 54)

Asunto-osakeyhtiön perustamisessa puhutaan yhtiövastikkeen maksuvelvollisuudesta yhtiölle sekä rakennusrahastosta. Vastikkeenmaksuvelvollisuuden ajankohta alkaa useimmiten jo ennen kuin yhtiön rakennuksia on rakennettu loppuun. Tässä yhteydessä huomataan, että asunto-osakeyhtiön muoto ei ole mahdollinen tämän opinnäytetyön ajatuksen kannalta, sillä kyse ei ole uudisrakentamisesta eikä osaketta vastaan saatavan huoneiston hallinnasta.

5 VEROTUS OMISTETTAESSA OMAISUUS SUORAAN

Omistuksessani on tällä hetkellä kolme asunto-osaketta, joista yhdessä asun itse ja omistusosuus tästä on 100 %. Kaksi muuta asunto-osaketta ovat yhteisomistuksessa perheeni kanssa niin, että ensimmäisessä omistusosuuteni on 1/2 ja toisessa 1/3.

Omistusosuudet pohjautuvat tällä hetkellä vuokratulojen jakamiseen niin, että jokaisen omat vähennykset riittävät peittoamaan tulot. Varsinaista pääomatuloveroa ei pääse syntymään, kun tulonhankinnasta kohdistuvia kuluja on enemmän kuin tuloja. Tällaisia kuluja ovat muun muassa asuntolainan korot. Tästä lisää luvussa 5.3. Tarkastelen jatkossa asuntokokonaisuutta laskelmien yksinkertaistamiseksi niin, että omistajia on vain yksi.

5.1 Pääomatulojakauma

Kolmesta asunto-osakkeesta kaksi on tällä hetkellä vuokrattuna. Vuokratulojen verotus tapahtuu pääomatuloina eli alle 50 000 euron vuositulossa 30 % verokannan mukaan ja yli menevältä osalta vero on 32 %. Vuokratulosta ovat vähennyskelpoisia tästä tulonhankkimisesta syntyneet kustannukset, kuten yhtiövastike, sekä tulonhankkimiseen kohdistuvan velan korot. (Veronmaksajien www-sivut 2011)

Kuviossa 1 on esitetty tarkemmin vuokratulojen muodostuminen ja siitä tehtävien vähennysten osuus. Tälle vuodelle on otettu myös huomioon kalustevähennys, koska yksi asunnoista on vuokrattu kalustettuna. Verottaja vahvistaa vuosittain kalustevähennyksen suuruuden verotuksen yhtenäistämisoheissa kuluvaa vuotta seuraavan vuoden tammikuussa. Kalustevähennys vuonna 2011 oli 40 euroa kuukaudessa. (Veronmaksajien www-sivut 2011). Vähennyksistä lisää luvussa 5.4.

		Asunto 1	Asunto 2				
Vuokra / kk		320,00	350,00				
Yhtiövastike / kk		105,00	101,50				
Vesi / kk		20,00	20,00				
Kalustevähennys		-	40,00				
Pääomatulovero	30 %						
Aika	12 kk						
Pääomatulojakauma (nykyisellä kokoonpanolla) / vuosi							
	Vuokratulot	Yhtiövastike	Vesi	Kalustevähennys	Nettovuokratulo	Vero	Tulo
Omistaja 1	8040,00	2478,00	160,00	480,00	4922,00	1476,60	<u>3445,40</u>

Kuvio 1, pääomatulojakauma (nykyinen kokoonpano)

Verottajalle ilmoitettava nettovuokratulo on siis se osuus, joka huomioidaan pääomatulona. Kun tähän tuloon kohdistuvia velkoja eli tulonhankkimisvelkaa on olemassa, vähennetään velan korot vuokratuloista. Myös muiden asuntojen lainojen korkokulut ovat porrastetusti eri osuuksin vähennyskelpoisia pääomatuloista eli vuokratuloista voidaan vähentää henkilökohtaisella tasolla monia asioita. Esimerkiksi asuntovelan korot ovat vähennyskelpoisia 85 %:n osalta vuonna 2012 ja vuonna 2013 80 %:n osalta. Vähennyksistä lisää luvussa 5.4.

Kuviossa 2 on laskettu viiden asunnon tulojakauma ja näiden kuvitteellisten asuntojen tuotot ja kulut on määritelty nykyisten asuntojen keskiarvoista. Omistuksessa olevat asunto-osakkeet ovat noin 30 neliön suuruiset yksiöt, joten myös kuvitteellisten asuntojen hankinta-ajatukseksi kiteytän noin 30 - 40 neliön suuruiset yksiöt ja pienet kaksiot. Käsittelemällä näistä viidestä asunnosta syntyvän tulon muodostumista suhteessa yhteen asuntoon, saadaan asunnon keskimääräiseksi tuotoksi vuodessa noin 1 700 euroa. Tämä luku auttaa suhteuttamaan tulojen vertailua yhtiöön. Tästä lisää luvussa 7.

		Asunto 1	Asunto 2	(Asunto 3)	(Asunto 4)	(Asunto 5)	
Vuokra / kk		320,00	350,00	335,00	335,00	335,00	
Yhtiövastike / kk		105,00	101,50	103,00	103,00	103,00	
Vesi / kk		20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	
Kalustevähennys		-	40,00	-	-	-	
Pääomatulovero	30 %						
Aika	12 kk						
Pääomatulojakauma (viisi asuntoa) / vuosi							
	Vuokratulot	Yhtiövastike	Vesi	Kalustevähennys	Nettovuokratulo	Vero	Tulo
Omistaja 1	20100,00	6186,00	1200,00	480,00	12234,00	3670,20	<u>8563,80</u>
Tuotto / asunto / vuosi							
Tulo	8563,80 €						
Asunnot	5 kpl						
Tuotto / asunto	<u>1712,76 €</u>						

Kuvio 2, pääomatulojakauma (viisi asuntoa)

5.2 Pääomatuloverotus

Pääomatulona ovat tuloverolain 32 §:n mukaan omaisuuden tuotto, omaisuuden luovutuksesta saatu voitto ja muu sellainen tulo, jota varallisuuden voidaan katsoa kerryttävän. Esimerkkeinä pääomatuloista ovat pörssi-yhtiöistä saatu osinkotulo, vuokratulo, luovutusvoitto ja voitto-osuus. (Henkilöverotuksen käsikirja 2012, 80). Pääomatulovero vuonna 2012 on 30 prosenttia ja 50 000 euroa ylittävältä osalta 32 prosenttia. Vuonna 2011 pääomatuloveroprosentti oli 28. (Veronmaksajien www-sivut 2011)

Tuloverolain 53 §:n 1 momentin mukaan veronalaiseksi tuloksi ei vuoden 1993 alusta alkaen ole katsottu etuutta, jonka verovelvollinen on saanut omaan tai perheensä tarpeeseen käytetystä asunnosta, joka hänellä on esimerkiksi asunto-osakeyhtiön osakkaana ollut käytössään käypää vuokraa alemmasta vastikkeesta. (Henkilöverotuksen käsikirja 2012, 95)

Nykyisten asunto-osakkeiden tuotto suhteessa omistuksiin on jakaantunut siten, että kunkin omistajan omat vähennykset pääomatuloista riittävät kattamaan syntyneen tulon ja varsinaista pääomatuloveroa ei synny. Pääomatulojen jakaminen perustuu omistususuuksiin niin, että verottajalle tehtävän selvityksen perusteella voidaan todentaa jokaisen vuokratuloista saatava tulo-osuus ja vähennykset. Kun pääomatulojen osuus jokaisen omistajan kohdalla nousevat tai vähennysten osuus ei enää riitä peittoamaan tulojen osuutta, on syytä tarkastella yhtiön perustamista verojen minimoimiseksi.

5.3 Pääomatuloista tehtävät vähennykset

Tuloverolain 54 – 59 §:n mukaan pääomatuloista tehtäviä vähennyksiä ovat pääomatulojen hankkimisesta ja säilyttämisestä johtuneet menot sekä pääomatuloista vähennettävät tulolähteen tappiot. Pääomatuloja käsitellään yhtenä kokonaisuutena ja niitä verotetaan nettoperiaatteen mukaisesti. Jonkin tietyn pääomatulon tulonhankkimiskulut voidaan siten vähentää toisesta pääomatulosta. Esimerkiksi vuokratulon hankkimisesta aiheutuneet tulonhankkimismenot voidaan vähentää verovelvollisen muista pääomatuloista. (Henkilöverotuksen käsikirja 2012, 427). Pääomatuloista vähennetään myös asunto- ja opintovelan korot (Henkilöverotuksen käsikirja 2012, 448).

Pääomatulon tulonhankkimismenoja voivat olla esimerkiksi vuokratuloon kohdistuvat vastikkeet sekä tulonhankkimista varten otetun velan korot. Pääomatulosta vähennetään ensin luonnolliset vähennykset, jolloin saadaan puhdas pääomatulo. Tämän jälkeen vähennysjärjestys määräytyy syntyneiden vähennysten

mukaan. (Henkilöverotuksen käsikirja 2012, 448). Kuviossa 3 on esitetty tarkemmin pääomatuloista tehtävien vähennysten vähentämisjärjestys.

Pääomatulot							
-	tulohankkimismenot						
=	Puhdas pääomatulo						
-	tulolähteen tappio						
-	asunto-, opinto- ja tulohankkimisvelan korot						
-	ensiasunnon korot						
-	vapaaehtoisen eläkevakuutuksen ja pitkäaikaissäästämissopimuksen maksut						
=	Verovuoden pääomatulo (alijäämä)						
-	aikaisemmilta vuosilta vahvistetut pääomatulolajin tappiot						
=	Verotettava pääomatulo						

Kuvio 3, pääomatuloista tehtävien vähennysten vähentämisjärjestys

5.4 Pääomatulolajin tappio ja alijäämähyvitys

Jos pääomatuloihin kohdistuvat menot ylittävät pääomatulojen määrän, syntyy alijäämä, joka määritellään tuloverolain 60.1§:ssä. Pääomatulolajin alijäämä lasketaan kuvion 4 mukaisesti.

Pääomatulot							
-	tulohankkimismenot						
-	tulolähteen tappio						
-	asunto-, opinto- ja tulohankkimisvelan korot						
-	ensiasunnon korot						
=	Alijäämä (jos miinusmerkkinen)						

Kuvio 4, alijäämä

Mikäli verovelvollisella ei ole pääomatuloja eikä pääomatuloista tehtäviä muita vähennyksiä kuin korkoja, alijäämä on sama kuin korkojen määrä. Alijäämän perusteella verovelvollisella on oikeus ansiotulosta määrättävistä veroista myönnettävään alijäämähyvitykseen, joka määritellään tuloverolain 131 – 134 §:ssä. (Henkilöverotuksen käsikirja 2012, 449)

Alijäämähyvitys on pääomatulon tuloveroprosentin mukainen osuus samana verovuonna syntyneestä pääomatulolajin alijäämästä. Alijäämähyvitys on 28

prosenttia pääomatulon alijäämästä vuonna 2011 ja 30 prosenttia vuonna 2012. Alijäämähyvityksen laskennassa otetaan huomioon vain samana verovuonna syntynyt pääomatulolajin alijäämä. Ansiotulosta menevästä verosta ei näin ollen voida vähentää aikaisemmilta vuosilta syntynyttä pääomatulolajin alijäämää (tappiota). Alijäämähyvityksen enimmäismäärä on 1 400 euroa, jota korotetaan 400 euron suuruisella lapsikorotuksella, jos verovelvollisella tai puolisoilla yhdessä on ollut eletettävänä alaikäinen lapsi. (Henkilöverotuksen käsikirja 2012, 450)

Alijäämähyvityksen enimmäismäärän ylimenevän osan vähennyskelpoisuutta ei menetetä lopullisesti. Se vahvistetaan pääomatulolajin tappioksi. Pääomatulolajin tappio vähennetään seuraavan 10 verovuoden aikana pääomatulosta sitä mukaa, kun pääomatuloa syntyy. Pääomatulolajin tappion perusteella ei voi enää myöhempinä vuosina saada alijäämähyvitystä ansiotulosta määräytyistä veroista. (Henkilöverotuksen käsikirja 2012, 455)

6 VEROTUS OMISTETTAESSA OMAISUUS YHTIÖN KAUTTA

Suomen hallitusohjelmassa esitetään yhteisöverokannan laskemista aiemmasta 26 %:n tasosta 25 %:iin vuodesta 2012 alkaen. Toteutunut yhteisöverokanta laski kuitenkin 24,5 %:iin eli 0,5 % enemmän kuin hallitus oli ohjelmassaan esittänyt. Verotuksen keventämisen tavoitteena on suomalaisten yritysten kilpailukyvyn ja investointihalukkuuden sekä työllisyyden edistäminen. Lisäksi hallitus toteaa, että se tulee seuraamaan yhteisöverotason kehittymistä kilpailijamaissamme ja ryhtyy tarvittaessa toimenpiteisiin Suomen kansainvälisen kilpailukyvyn säilyttämiseksi. (Pääministeri Jyrki Kataisen hallituksen ohjelma 22.6.2011, 12-13)

Ruotsi on alentamassa yhteisöveron tasoa 26,3 prosentista 22 prosenttiin vuoden 2013 alusta alkaen. Suomen ratkaisua seurata hallitusohjelmansa mukaisesti kilpailijamaiden yhteisöverokannan tasoa odotetaan, ja monet Suomen valtion edustajista kokevat, että Suomen tulisi seurata Ruotsin yhteisöverokannan alentamista. (Metelinen 2012)

Tämä hallitusohjelman mukainen yhteisöverokannan tason seuraaminen kilpailijamaissa ja sitä kautta mahdollisesti tämän verokannan laskeminen auttaisi edelleen sijoitusyhtiön kannattavuuden muodostumista jopa merkittävästi.

6.1 Osakeyhtiön verotus

Osakeyhtiön ehkä keskeisin ero suhteessa yksityisliikkeeseen ja henkilöyhtiöön on sen lähtökohtaisesti täydellinen erillisyys omistajistaan (Kukkonen & Walden 2011, 33). Yhtiö on erillinen verovelvollinen, jonka tulovero määräytyy suhteellisen 24,5 %:n (vuonna 2011 26 %) suuruisen yhteisöverokannan mukaan. Tulo verotetaan osakeyhtiön tulona, joka ei sellaisenaan vaikuta osakkaan verotukseen. Osakeyhtiö voi maksaa osakkailleen palkkaa ja luontoisetuja. (Yrittäjien www-sivut 2012)

Osakeyhtiöön voidaan jättää voittovaroja sisään tämän verokannan mukaisella veroseuraamuksella. Yksityisliikkeessä ja henkilöyhtiöissä myös kaikki jakamatta jätetty voitto verotetaan yrittäjän tulona. Osakeyhtiöstä voidaan jakaa osinkoa, jonka määrä päätetään tilikausittain yhtiökokouksessa osakeyhtiölain säättämissä puitteissa. Vuosittain voidaan siten aina erikseen ratkaista se määrä, joka voitosta tai kertyneistä voittovaroista tulee verotettavaksi osinkotulona osakkaan verotuksessa. (Kukkonen & Walden 2011, 33)

6.2 Osingonjako

Osakeyhtiön osakas voi nostaa yhtiöstä varoja esimerkiksi

- palkkana tehdystä työstä ja
- osinkoina

Osakeyhtiöistä saatu osinko on saajalleen verovapaata tuloa siihen määrään asti, joka vastaa osakkeiden arvostamislaissa (1142/2005) tarkoitetulle matemaattiselle arvolle laskettua 9 %:n vuotuista tuottoa. Osakkeen matemaattinen arvo lasketaan edellisen verovuoden päättyessä olevan nettovarallisuuden perusteella. Siltä osin, kuin

verovelvollisen saamien tällaisten osinkojen määrä ylittää 60 000 euroa, osingoista 70 % on pääomatuloa ja 30 % verovapaata tuloa. Jos osinko ylittää 9 %:n vuotuisen tuoton määrän, on tästä ylimenevästä osingosta 70 % ansiotuloa ja 30 % verovapaata tuloa. (Yrittäjien www-sivut 2012)

Lähtökohtaisesti voidaan todeta, että kannattavaa on jakaa osinkoa osakkeenomistajille laskettua 9 %:n matemaattista tuottoa vastaava määrä. Tämän ylittävä osingon määrä suhteessa yrittäjäosakkaan mahdollisesti yhtiöstä nostaman palkan määrään on laskettava aina erikseen. Sijoitusyhtiöstä nostettava palkka voi muodostua esimerkiksi yhtiön hallinnollisten asioiden, kuten kirjanpidon, hoitamisesta. Palkka on yhtiön vähennyskelpoista kulua joka pienentää siten yhtiön veroja. Eräissä tapauksissa palkanmaksu saattaa olla verotuksellisesti osingonjakoa edullisempaa, mutta palkanmaksussa tulee ottaa huomioon myös tästä aiheutuvat työnantajan sivukulut. (Yrittäjien www-sivut 2012)

Osakkeen matemaattinen arvo lasketaan yhtiön nettovarallisuuden perusteella siten, että nettovarallisuus (varat - velat) jaetaan yhtiön ulkona olevien osakkeiden lukumäärällä. Eri omaisuuserät arvostetaan pääsääntöisesti poistamattomaan hankintamenuun. Käyttöomaisuuskiinteistöt ja -arvopaperit (lukuun ottamatta asunto- ja keskinäisen kiinteistöyhtiön osakkeita) arvostetaan kuitenkin verotusarvoon, jos tämä on korkeampi. (Yrittäjien www-sivut 2012)

Osakeyhtiössä osakkaan omassa käytössä oleva asunto on poikkeuksellisessa asemassa pääomatulo-osuutta laskettaessa. Jos YEL-osakas käyttää perheensä asuntona yhtiön varoihin kuuluvaa asuntoa, asunnon arvo vähennetään tämän osakkaan omistamien osakkeiden yhteisestä matemaattisesta arvosta hänen saamansa osingon pääomatulo-osuutta laskettaessa. Jos osakas tai hänen perheenjäsenensä yksin tai yhdessä omistaa vähintään 10 % osakkeista tai äänimäärästä ja osakkaalla tai hänen perheenjäsenellään on rahalainaa yhtiöstä, vähennetään tämä rahalaina osakkaan osakkeiden matemaattisesta arvosta osingon pääomatulo-osuutta laskettaessa. Yhtiön omistuksessa olevaa asuntoa voidaan käyttää myös erillisenä asuntoetuna tai maksaa siitä käypää vuokraa yhtiölle. (Yrittäjien www-sivut 2012)

6.3 Tulo ja verotus

Kuviossa 5 on esitetty verotuksen muodostuminen osakeyhtiön tuloverokannan mukaan nykyisellä kokoonpanolla ja kuviossa 6 viiden asunnon mukaan. Kuten yksityishenkilöllä, myös yhtiöllä on oikeus vähentää tulonhankkimiseen kohdistuvia kuluja. Laskelmissa on otettu huomioon vuokrauksesta syntyvät kustannukset, poislukien mahdollisen velan korot.

		Asunto 1	Asunto 2				
Vuokra / kk		320,00	350,00				
Yhtiövastike / kk		105,00	101,50				
Vesi / kk		20,00	20,00				
Kalustevähennys		-	40,00				
Tulovero	24,5 %						
Aika	12 kk						
Pääomatulojakauma (nykyisellä kokoonpanolla) / vuosi							
	Vuokratulot	Yhtiövastike	Vesi	Kalustevähennys	Nettovuokratulo	Vero	Tulo
Omistaja 1	8040,00	2478,00	480,00	480,00	4602,00	1127,49	<u>3474,51</u>

Kuvio 5, verotettava tulo (nykyinen kokoonpano)

Kuviossa 6 on esitetty suhteellinen vuotuinen tuotto / asunto eli noin 1850 euroa. Tämä luku on tarkemmin esillä luvussa 5, kun teen vertailua omaisuuden verotuksen suhteen. Teoriaosiossa olen käsitellyt osingonjakoa yhtenä keinona varojen saamisessa yhtiöstä, mutta en käsittele varojen nostamista yhtiöstä tässä opinnäytetyössä. Otan yksinkertaiseksi vertailupohjaksi ainoastaan pääomatuloveron ja osakeyhtiön tuloveron euromääräiset erot näillä esimerkin kaltaisilla asunnoilla sekä yhtiöittämisestä ja apportista aiheutuvat kustannukset. Näillä saadaan jo riittävä kuva siitä, kuinka paljon sijoitusaika pitenee, mikäli omaisuus omistetaan suoraan osakeyhtiön kautta.

		Asunto 1	Asunto 2	(Asunto 3)	(Asunto 4)	(Asunto 5)	
Vuokra / kk		320,00	350,00	335,00	335,00	335,00	
Yhtiövastike / kk		105,00	101,50	103,00	103,00	103,00	
Vesi / kk		20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	
Kalustevähennys		-	40,00	-	-	-	
Tulovero	24,5 %						
Aika	12 kk						
Pääomatulojakauma (viisi asuntoa) / vuosi							
	Vuokratulot	Yhtiövastike	Vesi	Kalustevähennys	Nettovuokratulo	Vero	Tulo
Omistaja 1	20100,00	6186,00	1200,00	480,00	12234,00	2997,33	9236,67
Tuotto / asunto / vuosi							
Tulo	9236,67 €						
Asunnot	5 kpl						
Tuotto / asunto	<u>1847,334</u> €						

Kuvio 6, verotettava tulo (viisi asuntoa)

7 VERTAILU

Pääomatuloveron ja osakeyhtiön tuloveron ero on 5,5 % (30 % - 24,5 %). Tämä näkyy luonnollisesti suoraan laskelmissa. Suurin ero tuoton käsittelyssä on sen saaminen omaan henkilökohtaiseen käyttöön. Omistettaessa omaisuus suoraan on tuotto välittömästi käytettävissä sen tulopäivänä, kun taas yhtiön kautta tuloa voidaan saada palkkana, osinkona ja / tai muuna luontaisena. Mikäli tuottoa nostetaan palkkana, menee tästä osuudesta normaali ansiotulovero ja osinkojen kohdalla verotus tapahtuu osakkeiden matemaattisen arvon perusteella. Luontaisien käyttö johtaa puolestaan tiettyyn verotusarvoon, joka arvostetaan henkilökohtaisessa verotuksessa.

Lähtökohtaisesti voidaan kuitenkin ajatella, että tavoitteena on jatkaa sijoitustoimintaa niin sanotulla nolla-tuotolla eli suoranaista voittoa ei

henkilökohtaisesti tavoitella. Mahdolliset voitot jätetään yhtiöön ja tuloilla on tarkoitus jatkaa sijoitustoiminnan kehittämistä, esimerkiksi hankkimalla asunto-osakkeita lisää. Tällöin osinkojen eli voittojen saaminen yhtiöstä vasta tilikauden päättyessä ei ohjaa merkittävästi sijoitustoimintaa.

Tuloerot / vuosi			
	<u>Omistus suoraan</u>	<u>Omistus yhtiön kautta</u>	<u>Ero</u>
5 asuntoa	8563,80	9236,67	672,87
Tuotto / asunto / vuosi			
	<u>Omistus suoraan</u>	<u>Omistus yhtiön kautta</u>	<u>Ero</u>
	1712,76	1847,33	134,57

Kuvio 7, tuloerot

Kuviossa 7 on esitetty aikaisempien kuvioiden pohjalta yhteenveto ja vertailu eri omistusten kautta. Jos tarkastellaan viiden asunnon tuottoeroa pelkästään pääomatulo- ja tuloveron pohjalta, huomataan, että ero vuodessa on vain noin 670 euroa. Aiemmin määritelty tuotto / asunto antaa eroa omistusuhteiden välillä vuodessa noin 130 euroa. Jos ajatellaan, että osakeyhtiön perustaminen vaatii 2 500 euron osakepääoman ja tätä kautta tarkastellaan tuottoeroa, pitenee viiden asunnon kohdalla sijoitusaika noin $2\,500 / 670 = 3,7$ vuotta ennen kuin sijoitettu pääomarahaa tulee katetuksi.

Mikäli tarkastellaan yhden asunnon vuotuista tuottoeroa ja ajatellaan, että sijoitusaika voisi kannattavuuden ja rationaalisuuden näkökulmasta pidentyä vain 1 – 2 vuotta, tulisi tämänkaltaisia asuntoja olla noin $2\,500 / 130 = 19$ kappaletta, mikäli pääomasijoitus halutaan vuodessa katetuksi. Jos sijoitusaikaa suoraan omistukseen nähden pidennetään kahdella vuodella tarvitaan asuntoja silloin tällä tuottoajatuksella noin $19 / 2 = 10$ kappaletta.

Myöhemmin tässä työssä tulen tarkastelemaan omaisuuden siirtämisestä (luku 8) aiheutuvia kustannuksia, jolloin saadaan tarkempia laskelmia siitä, kuinka paljon yhtiön perustaminen ja sitä kautta sijoitustoiminnan harjoittaminen pidentää varsinaista sijoitusaikaa.

8 OMAISUUDEN SIIRTÄMINEN YHTIÖÖN JA SEN VEROSEURAAMUKSET

Osakkeen merkintähinnan maksamista koskevat säännökset ovat yhtiön perustamisen osalta osakeyhtiölain 2:5 ja 6:ssä ja osakeannin osalta 9:11 ja 12:ssä. Merkintähinta voidaan maksaa kolmella eri tavalla: rahana, apporttiomaisuudella tai kuittaamalla. (Immonen, Ossa & Villa 2011, 36). Tarkastelen tässä osiossa merkintähinnan maksamista apporttiomaisuudella.

Apporttimaksulla tapahtuvasta osakkeen merkintämaksusta on osakeyhtiölaissa hyvin yksityiskohtaiset säännökset. Sääntelyssä on keskeistä se, että yhtiölle merkintämaksuna tulevalla omaisuudella on omaisuuden luovutushetkellä oltava vähintään osakkeiden merkintämaksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle. (Immonen ym. 2011, 36)

Kun osakeyhtiö perustetaan, voidaan osakkeet merkitä myös muuta omaisuutta kuin rahaa vastaan (apporttiomaisuus). Apporttiomaisuudella on luovutushetkellä oltava vähintään maksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle.

Jos osakepääoman maksuun halutaan käyttää apporttiomaisuutta:

- perustamissopimuksessa on oltava ehto, jonka mukaan osakkeenmerkitsijällä on oikeus tai velvollisuus maksaa merkintähinta apporttiomaisuudella
- perustamissopimuksessa on oltava lisäksi selvitys apporttiomaisuudesta
 - o yksilöitävä apporttiomaisuus
 - o yksilöitävä apporttiomaisuudella suoritettava maksu
 - o mainittava omaisuuden arvostamiseen vaikuttavat seikat
 - o mainittava omaisuuden arvostamisessa noudatetut menetelmät
- kaupparekisteriin on oheistettava liitteeksi mukaan tilintarkastajan antama lausunto apporttiomaisuuden selvityksestä ja siitä, oliko omaisuudella vähintään maksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle
 - o lausunnon antaa joko KHT- tai HTM-tilintarkastaja taikka KHT- tai HTM-yhteisö

- lausunnon antaminen perustuu osakeyhtiölain 2 luvun 8 §:n 4 momenttiin taikka 9 luvun 14 §:n 4 momenttiin

(Patentti- ja rekisterihallituksen www-sivut 2012)

Tässä yhteydessä on tarkoitus luovuttaa perheemme omistuksessa olevat asunnot yhtiön haltuun apporttina ja tätä kautta merkitä osakkeet. Apporttina osakeyhtiöön sijoitetun omaisuuden luovutushinnaksi katsotaan sen käypä arvo luovutushetkellä. Samaa arvoa pidetään osakkaan saamien osakkeiden hankintamenona. Myös apporttina yhtiöön siirretystä omaisuudesta on maksettava varainsiirtoveroa, joka vuonna 2012 oli 1,6 % ja vuoden 2013 maaliskuun alusta 2 %. (Henkilöverotuksen käsikirja 2012, 109). Varainsiirtoveron osuus on merkittävä asia ja otettava huomioon sijoittamisen kannattavuutta ajateltaessa.

Verovapaa luovutusvoitto voi olla huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden luovutuksesta saatu voitto. Edellytyksenä on, että verovelvollinen on omistusaikanaan asunut yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan omistamassaan asunnossa. Jos asunto ei ole ollut oman tai perheen käytössä vähintään kahta vuotta, on hankintahinnan ja luovutushinnan välinen ero pääomatulona verotettavaa. (Henkilöverotuksen käsikirja 2012, 143)

Tässä tapauksessa voidaan ajatella, että asuntojen hankintahinnan ja käyvän arvon välinen ero on noussut ja lisäveroa menee luovutusvoitosta. Kuviossa 8 on esitetty viiden asunnon mukainen hankintahinta- ja käyvä arvo ja siitä syntyvä vero, mikäli asuntojen hinta olisi arvostuksessa noussut 5 000 euroa. Hankintahinta perustuu nykyisten asuntojen keskiostohintaan ja markkina-arvoon, kun kyseessä on noin 30 – 40 neliön suuruiset yksiöt ja pienet kaksiot.

Asuntojen hankintahinta- ja luovutusvoitto					
Asunnot	Hankintahinta	Käypä arvo	Luovutusvoitto	Vero 30 %	
1	40 000	45 000	5 000	1 500	
2	40 000	45 000	5 000	1 500	
3	40 000	45 000	5 000	1 500	
4	40 000	45 000	5 000	1 500	
5	40 000	45 000	5 000	1 500	
yht.				7 500	€

Kuvio 8, hankintahinta- ja luovutusvoitto

Ylläolevasta kuviosta huomataan, että 5 000 euron arvon nousu johtaa 1 500 euron ylimääräiseen pääomatuloveroon. Tätä kautta ajateltuna apportiomaisuus yhtiön osakkeiden merkitsemiseksi tulee kalliiksi ja sijoitusajattelun näkökulmasta sijoitusaika pitenee jälleen merkittävästi. Kun asuntoja on useita, on mahdollinen pääomatulovero otettava huomioon jokaisen asunnon kohdalla. Kuten ylläolevasta kuviosta huomataan olettamana, viiden asunnon kohdalla veroa syntyisi 7 500 euroa. Lisäksi 2 %:n varainsiirtoveron osuus tulee huomioida käyvästä arvosta.

Apportiomaisuuden käyttäminen on varsin hyvä tapa lähteä muodostamaan yhtiön perustamista ja sen osakepääoman muodostamista, mutta siihen liittyvä veroseuraamus on valitettava riski. Ennen yhtiön varsinaista perustamista voi kuitenkin selvittää, miten asunnon arvonnousu on käyttäytynyt ja miettiä vaihtoehtoja ratkaisua saattaa asuntojen arvo niin lähelle hankintahintaa kuin mahdollista. Verottaja tekee päätökset hinnan hyväksynnän suhteen kuitenkin lopulta.

9 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tämän opinnäytetyön keskeisenä tavoitteena oli tutkia sijoitusasunnoista saatavan tuoton maksimointia verotuksen näkökulmasta. Vertailukohteena on omaisuuden omistaminen suoraan ja perustettavan yhtiön kautta. Yhtiömuodon tarkastelussa keskeisimpään rooliin nousee osakeyhtiö sen tuloveron ja osakepääoman muodostamisen vuoksi.

Tämän tutkimuksen tekeminen osoittautui varsin tärkeäksi. Lukuisten huomioiden ja laskelmien pohjalta tulin todenneeksi asioita, jotka olivat mielessäni paljon paremmassa valossa ennen opinnäytetyöprosessin alkamista. Omakohtainen kehittyminen oppimisen näkökulmasta on siis varsin merkittävä, sillä näiden monimuotoisten havaintojen tekeminen olisi jäänyt vajaaksi ilman syvällisempää tutkimusta.

Yhteenvetona opinnäytetyön tuloksista voin todeta, että osakeyhtiö –muotoisen sijoitusyhtiön perustaminen ei ole kannattavaa, mikäli toiminnan suuruus on pienimuotoista. Asunto-osakkeisiin perustuva sijoitustoiminta on parhaimmillaan varsin tuottavaa, mutta on tärkeää huomioida sijoittamiseen liittyvä aika kustannusten vaikutuksesta, kuten muussakin sijoittamiseen perustuvassa toiminnassa. Apporttina määritelty osakepääoman muodostaminen johtaa pahimmillaan merkittäviin veroseuraamuksiin pääomatuloverona, mikäli asuntojen hankintahinnan ja käyvän arvon välinen ero on huomattava. Myös yhtiöittämiseen ja byrokratiaan liittyvät toimet vaikuttavat lisäävän kustannusten syntyä.

Vaikka osakeyhtiön tuloveron ja pääomatuloveron välinen ero on yli 5 prosenttia tai jopa 7,5 prosenttia, syntyy osakeyhtiön perustamisesta ja hallinnoimisesta niin paljon sekä ajallista että taloudellista haittaa, kun toiminta on pienimuotoista, että tuo kahden veron välinen ero jääkin tarkasteltua pienemmäksi. Itse asiassa merkittävää taloudellista hyötyä ei voida saavuttaa, mikäli toiminnan suuruus olisi vastaavaa luokkaa, kuin tässä opinnäytetyössä olen tuonut esille.

Sijoittamiseen liittyvät mahdollisuudet ovat rajattomat ja sitä kautta saatava tuotto on toistaiseksi varsin kannattavaa. Jos ajatellaan varsinaisen ansiotuloverotuksen ja pääomatuloverotuksen välistä eroa progressiivisesta verotuksesta tasaverotukseen, saavutetaan pääomatuloverolla mittavia tuottoja, kun tulot ovat suuret. Vaikka nykyisellään pääomatuloverotuksen käyttäytyminen on muuttunut osaltaan progressiiviseksi, ei kahden prosenttiyksikön kasvu yli 50 000 euroa ansaittavien pääomatulojen kohdalla ole millään muotoa merkityksellinen.

Nykyinen ajatusmallini asunto-osakesijoittamisen suhteen on selkeä. Ennen kuin on saavuttanut merkittävän määrän eli lähemmäs kymmenen asuntoa, ei yhtiön perustamisessa ole sijoittamisen näkökulmasta kannattavuutta. Henkilökohtaisen ja yhtiön kautta omistettavan omaisuuden korrelaatio on niin erillään toisistaan, että suurempaa pohdintaa tämä tutkimus ei tältä osin vaadi. Jatkossa voisi harkita yhtiön perustamista niin, että yhtiö ostaisi asunnot nimiinsä.

LÄHTEET

Airaksinen, M., Pulkkinen, P. & Rasinaho, V. 2010a. Osakeyhtiölaki I. Helsinki: Talentum.

Airaksinen, M., Pulkkinen, P. & Rasinaho, V. 2010b. Osakeyhtiölaki II. Helsinki: Talentum.

Furuhjelm, M., Kanerva, A., Kinnunen, H. & Kuhanen, P. 2011. Asunto-osakeyhtiölaki pähkinäkuoressa. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Henkilöverotuksen käsikirja 2012. 2012. Helsinki: Edita Prima Oy.

Husa, J., Mutanen, A. & Pohjolainen, T. 2008. Kirjoitetaan juridiikkaa. Helsinki: Talentum.

Immonen, R., Ossa, J. & Villa, S. 2011. Osakeyhtiön pääoman hallinta. Helsinki: Talentum.

Kukkonen, M. & Walden, R. 2011. Pk-yrityksen verosuunnittelu. Helsinki: WSOYpro Oy.

Metelinen, S. 2012. Suomessa ei voi olla Ruotsia korkeampi yhteisövero. Viitattu 7.1.2013. <http://www.verkkouutiset.fi/index.php/talous/9-talous-paauutinen/108895-suomessa-ei-voi-olla-ruotsia-korkeampi-yhteisovero>

Patentti- ja rekisterihallituksen www-sivut. 2012. Viitattu 11.10.2012. <http://www.prh.fi>

Pääministeri Jyrki Kataisen hallituksen ohjelma 22.6.2011. Viitattu 7.1.2013. <http://valtioneuvosto.fi/hallitus/hallitusohjelma/pdf/fi.pdf>

Veron www-sivut. 2012. Viitattu 22.10.2012. <http://www.vero.fi>

Veronmaksajien www-sivut. 2011. Viitattu 12.9.2012. <http://www.veronmaksajat.fi>

Yrittäjät www-sivut. 2012. Viitattu 11.10.2012. <http://www.yrittajat.fi>